

DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O NÁJMU

uzavřené dne 30. 9. 2010 v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a §§ 76 a násl. zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon,

mezi následujícími smluvními stranami:

Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem, IČ: 00264334

(dále jen společnost „**Pronajímatel**“, popř. smluvní strana)

a

Veolia Energie ČR, a.s. (původně Dalkia Česká republika, a.s.), se sídlem na adrese Ostrava, Moravská Ostrava, 28. října 3337/7, PSČ: 702 00 (původně se sídlem na adrese Ostrava, 28. října 3123/152, PSČ 70974), IČO: 45193410, vedená u rejstříkového soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 318,

(dále jen společnost „**Nájemce**“, popř. smluvní strana)

(dále jen: „**Smlouva o nájmu**“)

Výše uvedené smluvní strany se dohodly, že tímto dodatkem č. 1 se mění Smlouva o nájmu. Uzavření tohoto dodatku č. 1 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Města Roudnice nad Labem ze dne 14. prosince 2016 pod bodem 1), které si o tom vyhradilo podle § 84 odst. 4 zákona o obcích pravomoc rozhodnout. Nové úplné znění Smlouvy o nájmu ve znění tohoto dodatku č. 1 je následující:

Článek 1 - Úvodní ustanovení a definice

1.1. Vztah mezi smluvními stranami založený touto Nájemní smlouvou:

- (a) bezprostředně navazuje na ukončení smlouvy o nájmu tepelných zdrojů a o výkonu dalších práv a povinností ze dne 1. května 2000 (ve znění pozdějších dodatků) uzavřené mezi pronajímatelem a společností Teplo - byty, s.r.o., se sídlem na adrese Roudnice nad Labem, Alej 17. listopadu 1101, PSČ 41301, IČO: 25416693, na základě které Pronajímatel pronajímá společnosti Teplo-byty s.r.o. soubor movitého a nemovitého majetku v majetku Pronajímatele sloužící k výrobě a distribuci tepla a teplé užitkové vody (dále jen „**Nájemní smlouva Teplo-byty**“);
- (b) navazuje na podnájemní smlouvu uzavřenou mezi Teplo-byty, s.r.o. a nájemcem, na základě které společnost Teplo-byty, s.r.o. poskytla soubor movitého a nemovitého majetku v majetku Pronajímatele sloužící k výrobě a distribuci tepla a teplé užitkové vody do podnájmu Nájemci („**Podnájemní smlouva**“).

1.2 Pronajímatel je vlastníkem souboru movitého a nemovitého majetku, který slouží k výrobě a distribuci tepla a teplé užitkové vody („**Předmět nájmu**“), jehož úplný popis a výčet ke dni uzavření této Nájemní smlouvy je uveden v příloze č. 1 této Nájemní smlouvy. Aniž by k tomu byla vyžadována zvláštní dohoda smluvních stran, rozsah a popis Předmětu nájmu dle přílohy č. 1 této Nájemní smlouvy bude bez dalšího aktualizován ke Dni účinnosti tak, aby byl totožný s rozsahem a popisem uvedeným ke Dni účinnosti v příloze č. 1 Nájemní smlouvy Teplo-byty.

Pronajímatel má zájem poskytnout Předmět nájmu do nájmu nájemci za účelem jeho hospodárného využití a provozování.

- 1.3. Nájemce prohlašuje, že v souladu s platnou právní úpravou má potřebná obecná oprávnění k provozování výroby a rozvodu tepla, k poskytování služeb souvisejících s dodávkami tepla, tepla a teplé užitkové vody, včetně prodeje těchto produktů.
- 1.4. Nájemce má zájem převzít Předmět nájmu od pronajímatele do nájmu za účelem jeho využívání v rámci svého předmětu podnikatelské činnosti, pro účely výroby a rozvodu tepelné energie a zásobování obyvatelstva města Roudnice nad Labem a dalších odběratelů teplem a teplou vodou. Za poskytnutí Předmětu nájmu do nájmu je nájemce připraven platit nájemné sjednané touto Nájemní smlouvou.
- 1.5. Nevyplývá-li z kontextu této Nájemní smlouvy něco jiného, mají níže uvedené výrazy, v této Nájemní smlouvě následující význam:
- (a) „**Běžné opravy a údržba**“ mají význam uvedený v článku 5, odst. 5.1.;
 - (b) „**Činnosti nad rámec běžných oprav a údržby**“ mají význam uvedený v článku 5, odst. 5.1.;
 - (c) „**Den účinnosti**“ je den, ke kterému nabývá účinnosti tato smlouva a nastává dnem, ke kterému byla ukončena Nájemní smlouva Teplo-byty;
 - (d) „**Energetický zákon**“ znamená zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon);
 - (e) „**Nájemce**“ je společnost Veolia Energie ČR, a.s., se sídlem na adrese Ostrava, Moravská Ostrava, 28. října 3337/7, PSČ 702 00, IČO: 45193410, vedená u rejstříkového soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 318;
 - (f) „**Nájemní smlouva**“ znamená tuto smlouvu, včetně všech jejích příloh a případných dodatků schválených a podepsaných oběma smluvními stranami;
 - (g) „**Nájemní smlouva Teplo-byty**“ znamená smlouvu popsanou v článku 1, odst. 1.1. písm. a);
 - (h) „**občanský zákoník**“ znamená zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů;
 - (i) „**ObchZ**“ znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů;
 - (j) „**odběratel**“, pro účely této Nájemní smlouvy se odběratelem rozumí město Roudnice nad Labem a případně další subjekty (vlastníci nebo správci domů), které jsou rozvody tepla a teplé užitkové vody napojeny na **Předmět nájmu** a které odpovídají podmínkám energetického zákona;
 - (k) „**Podnájemní smlouva**“ znamená smlouvu popsanou v článku 1, odst. 1.1. písm. b);
 - (l) „**Pracovní den**“ znamená kterýkoli den mimo sobotu a neděli, ve který je většina bank činných v České republice otevřena v České republice pro běžný (nikoli tedy internetový) provoz;
 - (m) „**Pronajímatel**“ znamená město Roudnici nad Labem, se sídlem Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem, IČ: 00264334;
 - (n) „**Předmět nájmu**“ má význam uvedený v článku 1, odst. 1.1. poslední část; Předmět nájmu sestává z movitých a nemovitých věcí, jak uvedeno v článku 2, odst. 2.3., a je dále podrobně popsán v příloze č. 1;

- (o) „Roční nájemné“ je sjednané nájemní hrazené Nájemcem Pronajímateli v souladu s článkem 7;
- (p) „Sjednané roční náklady“ má význam uvedený v článku 5, odst. 5.2.;

Článek 2 - Předmět a účel Nájemní smlouvy

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn, poskytnout Předmět nájmu Nájemci do nájmu, správy a provozování v rozsahu a pro účely této Nájemní smlouvy, a to počínaje Dnem účinnosti. Zároveň prohlašuje, pro účely nájmu, správy a provozování Předmětu nájmu, v rozsahu a pro účely této Nájemní smlouvy, se k Předmětu nájmu, počínaje Dnem účinnosti, neváží žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jakákoliv jiná práva ve prospěch třetích osob, která by nebyla zapsána na příslušných LV Pronajímatele jako vlastníka Předmětu nájmu u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.
- 2.2. Pronajímatel za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě dává Nájemci do nájmu Předmět nájmu a zavazuje se Předmět nájmu Nájemci předat a Nájemce se zavazuje jej převzít v souladu s touto Nájemní smlouvou. Pronajímatel svěřuje Nájemci právo Předmět nájmu spravovat a provozovat.
- 2.3. Předmět nájmu sestává z movitých věcí a nemovitostí, resp. jejich částí, v nichž jsou umístěna technologická zařízení sloužící k výrobě a rozvodu tepla a teplé užitkové vody, dále z těchto technologických zařízení sloužících k výrobě a rozvodu tepla a teplé vody a z navazujících primárních a sekundárních rozvodů tepla a teplé užitkové vody. Úplný popis a výčet všech věcí tvořících Předmět nájmu je uveden v příloze č. 1 této Nájemní smlouvy. Pokud by se po podpisu této Nájemní smlouvy ukázalo, že určitý konkrétní majetek sloužící k výrobě a rozvodu tepla a teplé užitkové vody nebo tvořící součást nebo příslušenství takového majetku, není z jakéhokoli důvodu (nedopatření apod.) uveden v příloze č. 1 této Nájemní smlouvy, zavazují se obě smluvní strany jej do této přílohy č. 1 dodatečně zahrnout postupem podle článku 13, odst. 13.3. této Nájemní smlouvy.
- 2.4. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu či jeho část rozšířit, příp. nahradit novým technologickým zařízením či nemovitostí. Rozšířená, příp. nahrazená technologická zařízení či nemovitosti zůstávají po dobu trvání této smlouvy ve vlastnictví nájemce, přičemž se přiměřeně aplikují ustanovení čl. 5.4 až 5.7 této smlouvy. Pokud dojde po dobu trvání této smlouvy k rozšíření, renovaci případně nahrazení technologického zařízení či nemovitosti Předmětu nájmu na základě investice realizované pronajímatelem, stávají se tyto bez dalšího součástí Předmětu nájmu a vztahuje se na ně definice Předmětu nájmu dle této smlouvy. Článek 5.14 této smlouvy se použije přiměřeně. Počínaje dnem 1.1.2016 se Nájemce zavazuje do Předmětu nájmu a podnájmu provést investice v hodnotě Kč dle harmonogramu uvedeného v této příloze č. 3 této smlouvy. Pronajímatel s tím výslovně souhlasí. Tyto investice zůstávají po dobu trvání této smlouvy ve vlastnictví Nájemce, přičemž se na ně přiměřeně aplikují ustanovení článku 5 odstavce 5.4 až 5.7 této Nájemní smlouvy.
- 2.5. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu využívat pro své potřeby v rozsahu současných a budoucích podnikatelských aktivit Nájemce, zejména pro výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody, s výjimkou takových aktivit, které by narušily výrobu, rozvod a dodávky tepla a teplé užitkové vody. Smluvní strany sjednávají, že veškeré užitky plynoucí z užívání, správy a provozování Předmětu nájmu půjdou ve prospěch a na účet Nájemce.

- 2.6. Nájemce je zmocněn ke všem právním úkonům, k nimž dochází v souvislosti s užíváním a při správě a provozování Předmětu nájmu, a to i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. Takovou plnou moc se Pronajímatel zavazuje na požádání Nájemci bez zbytečného odkladu udělit.
- 2.7. Nájemce a Pronajímatel prohlašují, že jim ke dni podpisu této Nájemní smlouvy není přesně znám technický stav Předmětu nájmu, a to především s ohledem na článek 6, odst. 6.1 této Nájemní smlouvy. Proto se smluvní strany zavazují v rámci předání a převzetí Předmětu nájmu v souladu s článkem 6 úzce spolupracovat za účelem zjištění jeho skutečného stavu, jeho rozsahu a jeho reálné hodnoty, o čemž bude mezi smluvními stranami sepsán řádný protokol.

Článek 3 - Práva a povinnosti Nájemce

- 3.1. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat, spravovat a provozovat s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.2. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu zcizit ani jiným způsobem právně zatížit, s výjimkou případů uvedených v článku 5.
- 3.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu řádně evidovat, udržovat jej v řádném a užívání schopném stavu, provádět důsledně a soustavně veškerá opatření potřebná k jejich ochraně a dbát zejména o to, aby se předešlo jejich poškození, ztrátě, zneužití nebo rozkrádání.

Nájemce je dále povinen zejména:

- užívat, spravovat a provozovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v souladu s jeho účelem,
 - zajišťovat pravidelné prohlídky Předmětu nájmu,
 - dodržovat platné právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany,
 - vést nezbytnou dokumentaci týkající se provozu a správy Předmětu nájmu,
 - zajišťovat v součinnosti inventarizaci Předmětu nájmu,
 - umožnit zástupcům Pronajímatele, příp. kontrolním orgánům, přístup a obhlídku Předmětu nájmu s cílem kontrolovat jeho stav a užívání, a to po předchozím upozornění a v pracovní dny mezi 7.30 - 15.00 hod.,
 - informovat Pronajímatele minimálně 14 dnů předem o plánovaném přerušení dodávky tepla a teplé vody z důvodu provádění oprav nebo údržby včetně termínu zahájení a skončení prací; v případě, že nebude možné ohlášené termíny dodržet, včas informovat o jejich změnách.
- 3.4. Nájemce je odpovědný za škody způsobené na Předmětu nájmu porušením právních předpisů nebo porušením jeho smluvních povinností.
- 3.5. Nájemce není odpovědný za škody vzniklé z důvodů okolností vylučujících odpovědnost, zejména vlivem zásahu vyšší moci, jako válkou, ozbrojenou vzpourou, lidovým nebo jiným hnutím, záplavami nebo jinými přírodními pohromami, generální stávkou, přerušením dodávek elektřiny, plynu nebo vody z veřejné sítě, zavedením přídelového systému paliv, rozhodnutím orgánů státní správy atp.

- 3.6. Nájemce neprovádí odpisy Předmětu nájmu. Nájemce provádí odpisy technického zhodnocení Předmětu nájmu v souladu s § 26 a násl. zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy, za podmínky, že náklady na takové technické zhodnocení hradil Nájemce.
- 3.7. Nájemce je povinen nést veškeré náklady související s užíváním, správou a provozováním Předmětu nájmu.
- 3.8. Nájemce je povinen zajistit pojištění Předmětu nájmu proti škodám souvisejícím s jeho užíváním, správou a provozováním Předmětu nájmu.
- 3.9. Pojištění Předmětu nájmu proti všem rizikům zajišťuje a hradí Nájemce.

Článek 4 - Práva a povinnosti Pronajímatele

- 4.1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci řádný a ničím nerušený výkon práva nájmu, správy a provozování Předmětu nájmu. Pronajímatel je zároveň povinen zajistit Nájemci řádný a trvalý přístup k Předmětu nájmu i jeho jednotlivým částem a součástem.
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje žádným způsobem nezatěžovat fyzicky ani právně po dobu platnosti této Nájemní smlouvy majetek tvořící Předmět nájmu právy třetích osob.
- 4.3. Pronajímatel má právo provádět kontrolu stavu Předmětu nájmu a způsobu jeho užívání poté, co bude o takové kontrole Nájemce předem informovat.
- 4.4. Pronajímatel se zavazuje nevydávat souhlasy se změnou systému vytápění objektů napojených na Předmět nájmu nebo jeho částí, zásobovaných teplem a teplou užitkovou vodou z tepelných zdrojů poskytnutých Nájemci v rámci nájmu na základě této Nájemní smlouvy, a to vždy v maximální možné míře a při dodržování platných právních předpisů. V případě, že by došlo k porušení povinnosti stanovené v tomto ustanovení, je pronajímatel povinen nahradit společnosti Veolia škodu, která by jí vznikla, a to ve výši ušlého zisku odpovídajícímu poklesu odebraného tepla a teplé vody ze zdrojů provozovaných Dalkií po zbylou dobu trvání smlouvy počínaje okamžikem porušení výše uvedené povinnosti.
- 4.5. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost, včetně součinnosti v případných správních, zejména stavebních řízeních, stejně tak včetně součinnosti při zřizování věcných břemen, nájmu apod., v souvislosti s (i) údržbou, opravami, rekonstrukcemi a modernizací Předmětu nájmu, prováděnými v rozsahu dle článku 5 této Nájemní smlouvy a (ii) připojováním nových objektů na Předmět nájmu.
- 4.6. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost v řízeních o udělení Nájemci licencí k provozování Předmětu nájmu dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.7. V případě, že by Nájemce potřeboval další oprávnění, pověření apod. potřebná k řádnému provozování či užívání Předmětu nájmu, zavazuje se Pronajímatel taková oprávnění, pověření apod. udělit bez zbytečného odkladu od žádosti Nájemce.

Článek 5 - Údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu

- 5.1. Běžnou údržbu a opravy neinvestičního charakteru (dále jen „**Běžné opravy a údržba**“) provádí ve vztahu k Předmětu nájmu Nájemce tak, aby byl zajištěn jeho provozuschopný stav odpovídající stáří a opotřebení Předmětu nájmu v souladu

s platnými právními předpisy. Opravy, úpravy, rekonstrukci, resp. modernizaci investičního charakteru (dále jen „**Činnosti nad rámec běžných oprav a údržby**“) ve vztahu k Předmětu nájmu provádí Nájemce pouze na základě předchozí dohody s Pronajímatelem.

- 5.2. Běžné opravy a údržbu bude Nájemce provádět na vlastní náklady do celkové výše takových nákladů Kč bez DPH ročně (dále jen „**původní Sjednané roční náklady**“). Roční náklady na Běžnou opravu a údržbu převyšující Sjednané roční náklady, hradí Pronajímatel. Ustanovení tohoto odstavce 5.2. se počínaje 1.1.2016 mění tak, že se Nájemce zavazuje od 1.1.2016 provádět běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu a podnájmu na vlastní náklady do celkové výše takových nákladů ročně (dále jen „**Sjednané roční náklady**“). Roční náklady na běžnou opravu a údržbu Předmětu nájmu a podnájmu převyšující Kč hradí Pronajímatel. Nájemce se zavazuje u prací, jejichž hodnota přesahuje Kč a pokud tyto jednotlivé práce nebudou realizovány v rámci skupiny Nájemce či jeho dodavatelů, umožnit jejich zadání eventuálním dodavatelům Teplo – Byty, které bude v tomto směru pořádat transparentní výběrové řízení. Nájemce je vždy povinen ke konci kalendářního roku výši nákladů vynaložených na běžnou opravu a údržbu Předmětu nájmu a podnájmu Pronajímateli vyčíslit a doložit. Ohledně prostředků, které nebyly v daném kalendářním roce z celkové výše sjednaných ročních nákladů ze strany Nájemce vyčerpány na běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu a podnájmu, pak tyto se přesunují vždy na další kalendářní rok, přičemž po skončení platnosti a účinnosti této smlouvy tyto nevyčerpané prostředky Veolia uhradí společnosti Teplo -byty, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dohodnou na nejvhodnějším způsobu jejich úhrady.
- 5.3. Pronajímatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v rámci Činností nad rámec běžné opravy a údržby dojde v některých případech k zániku částí Předmětu nájmu, a to z důvodu demontáže stávajících technologických zařízení či odstranění budov nebo jejich částí a jejich nahrazení novým zařízením či budovami.
- 5.4. Pokud dojde k instalaci nových zařízení, bude nová zařízení odepisovat Nájemce, pokud se bude jednat o technické zhodnocení. Stane-li se Nájemce, v souladu s právními předpisy, vlastníkem nových zařízení instalovaných do objektů tvořících Předmět nájmu, bude provádět jejich odpisy jako vlastník.
- 5.5. Pronajímatel je povinen nové části Předmětu nájmu dle předchozího odstavce 5.4. této Nájemní smlouvy od Nájemce odkoupit, a to ke dni skončení nájmu. Pro účely odkoupení se kupní cena stanoví ve výši společností Veolia vykázané daňové zůstatkové hodnoty Předmětu nájmu.
- 5.6. V případě demontáže technologických zařízení a jejich nahrazení novým technologickým zařízením nebo odstraněním budov nebo jejich částí a jejich nahrazením novými budovami nebo jejich částmi mimo objekty tvořící Předmět nájmu, se Nájemce stane vlastníkem nových movitých i nemovitých věcí a jako vlastník bude provádět jejich odpisy.
- 5.7. Pronajímatel je povinen nová technologická zařízení a budovy dle předchozího odstavce 5.6. této Nájemní smlouvy od Nájemce odkoupit, a to ke dni skončení nájmu. Pro účely odkoupení se kupní cena stanoví ve výši společností Veolia vykázané zůstatkové účetní hodnoty Předmětu nájmu.
- 5.8. Pronajímatel si vyhrazuje právo rozhodovat o způsobu nakládání s demontovanými zařízeními, a to na základě návrhu Nájemce. Termín nakládání s demontovanými zařízeními pro účely této Nájemní smlouvy znamená jeden z níže uvedených úkonů:
- a) prodej,

- b) fyzická likvidace,
 - c) jiné využití pro účely provozu Předmětu nájmu.
- 5.9. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli po ukončení demontáže seznam demontovaných zařízení a navrhnout způsob nakládání s nimi.
- 5.10. Pronajímatel je povinen do třiceti dnů ode dne předložení seznamu, příp. návrhu, rozhodnout o způsobu naložení s demontovanými zařízeními. Nájemce je povinen rozhodnutí Pronajímatel respektovat a zabezpečit jeho realizaci. Náklady spojené s manipulací a uskladněním demontovaných zařízení hradí Pronajímatel.
- 5.11. V případě, že Pronajímatel nerozhodne o způsobu naložení s demontovaným zařízením ve lhůtě dle článku 5, odst. 5.10. této Nájemní smlouvy, je Nájemce oprávněn o tomto způsobu rozhodnout sám a zajistit jeho realizaci. O svém rozhodnutí musí písemně informovat Pronajímatele.
- 5.12. Nájemce se zavazuje, že v případech uvedených v článku 5, odst. 5.8., písm. a), b) a c) této Nájemní smlouvy se bude snažit maximalizovat výnosy, se kterými naloží dle společné instrukce Pronajímatele. Celková hodnota Předmětu nájmu se sníží o hodnotu demontovaných zařízení, s nimiž bude naloženo dle článku 5, odst. 5.8., písm. a) a b) a které přestanou být Předmětem nájmu.
- 5.13. Provedením demontáže zařízení nebude dotčeno právo Nájemce na používání budov, resp. jejich částí - nebytových prostor, v nichž se tato demontovaná zařízení původně nacházela. Nájemce bude oprávněn tyto budovy, resp. nebytové prostory, dále užívat k účelu dle této Nájemní smlouvy.
- 5.14. Při rozšiřování rozvodné sítě a zařízení bude Pronajímatel spolupracovat s Nájemcem a zohledňovat jeho názory. Nájemce je oprávněn doporučit Pronajímateli omezení dalšího navrhovaného rozšíření, pokud by toto navrhované rozšíření nebylo v souladu s kapacitami sítě, zdrojů a účelem této Nájemní smlouvy.

Článek 6 - Předání a převzetí Předmětu nájmu.

- 6.1. Smluvní strany společně sestaví předávací protokol obsahující a potvrzující spotřeby primárních energií a produktů ke Dni účinnosti. Dále, ve lhůtě do dvou (2) měsíců ode dne uzavření této Nájemní smlouvy dojde k protokolárnímu předání a převzetí Předmětu nájmu, tzn. bude o něm sepsán protokol v souladu se vzorem přiloženým k této Nájemní smlouvě jako její příloha č. 2. Pronajímatel, zároveň s předáním Předmětu nájmu, předá Nájemci veškerou dokumentaci související s Předmětem nájmu (a jeho částmi) a týkající se jeho řízení, provozování, údržby, výkonů apod., kterou bude mít Pronajímatel k dispozici, resp. bude v jeho držení. Jde zejména o kopie smluv, kontrolních zpráv, dokumentů o provedení komplexních zkoušek, protokolů o převzetí atd. (technická dokumentace zůstane společná a přístupná pro obě smluvní strany). Seznam předané dokumentace bude přílohou předávacího protokolu. To vše s výjimkou majetku a/nebo dokumentace, se kterými nájemce ke Dni účinnosti již případně disponuje na základě Podnájemní smlouvy.

Článek 7 - Nájemné

- 7.1. Smluvní strany se dohodly na způsobu stanovení výše ročního nájemného (nájemného za každý jednotlivý kalendářní rok účinnosti této smlouvy, dále jen „Roční nájemné“) následovně:

- a) Roční nájemné stanoví nájemce odborným výpočtem (a sdělí pronajímateli) ve výši odpovídající části *druhé (běžné) části ročního nájemného* dle čl. 7 odst. 7.1 písm. b) Podnájemní smlouvy (upravené dle čl. 7 odst. 7.2 Podnájemní smlouvy) v poměru, ve kterém Předmět nájmu představoval *Předmět nájmu a podnájmu* dle Podnájemní smlouvy ke dni předcházejícímu Den účinnosti. Pro odstranění pochybností a pro usnadnění výpočtu výše Ročního nájemného smluvní strany uvádějí, že dle jejich společné vůle by výše Ročního nájemného měla odpovídat částce, o níž se snížila *druhá (běžná) část ročního nájemného* dle čl. 7 odst. 7.1 písm. b) Podnájemní smlouvy (upravené dle čl. 7 odst. 7.2 Podnájemní smlouvy) v důsledku skutečnosti, že Předmět nájmu přestal být *Předmětem nájmu a podnájmu* dle Podnájemní smlouvy, tedy že:

Roční nájemné = x - y

kde:

x je částka odpovídající *druhé (běžné) části ročního nájemného* dle čl. 7 odst. 7.1 písm. b) Podnájemní smlouvy (upravené dle čl. 7 odst. 7.2 Podnájemní smlouvy);

y je částka odpovídající *druhé (běžné) části ročního nájemného* dle čl. 7 odst. 7.1 písm. b) Podnájemní smlouvy hrazené Nájemcem poté, co Předmět nájmu přestal být *Předmětem nájmu a podnájmu* dle Podnájemní smlouvy.

7.2. Roční nájemné je splatné vždy do konce prvního měsíce roku následujícího roční období, za které je hrazeno. V případě trvání nájmu po dobu pouze části kalendářního roku je nájemce povinen hradit pronajímateli pouze poměrnou část Ročního nájemného odpovídající délce trvání nájmu v daném roce. Pro případ skončení nájmu před koncem kalendářního roku bude nájemce za předcházející část roku uhrazeno do konce prvního měsíce následujícího po skončení nájmu.

7.3. Pokud není výslovně uvedeno jinak, veškeré služby třetích stran spojené s nájmem (el. energie, plyn, vodné, stočné, apod.) si zajistí Nájemce sám na své náklady.

7.4. Roční nájemné bude (a) zvýšeno a/nebo (b) sníženo o částku ve výši Kč/GJ (slovy) za každý gigajoul, o který (i) odběr převyšuje resp. (ii) je skutečný odběr nižší než celkový objem odebraných GJ/rok stanovený podle vzorce [* (x-y)/(x)], kde proměnné „x“ a „y“ mají význam dle odst. 7.1 tohoto článku. V případě nájmu trvajících pouze část kalendářního bude počítána poměrná část zde uvedeného celkového objemu. Počínaje 1.1.2016 se hodnota se nahrazuje hodnotou .

Článek 8 – Smlouvy s odběrateli a dodavateli, vztahy s orgány státní správy

8.1. Nájemce je oprávněn účtovat odběratelům za dodávky tepla a teplé užitkové vody ode Dne účinnosti této Nájemní smlouvy. Bezprostředně po Dni účinnosti budou za tímto účelem uzavírány dodatky a/nebo nové smlouvy s odběrateli Pronajímatele, na jejichž základě Nájemce v plném rozsahu vstoupí do práv a povinností Pronajímatele ve vztahu k jeho odběratelům. To vše zejména v rozsahu, ve kterém na Nájemce nepřešla resp. Nájemci nebyla zachována práva a povinnosti ze smluv s odběrateli a dodavateli, která mu náležela v rámci Podnájemní smlouvy.

8.2. Po Dni účinnosti bude Nájemce specifikovat smlouvy s dodavateli Pronajímatele, s nimiž bude mít Nájemce zájem uzavřít dodatky a/nebo nové smlouvy, na jejichž základě Nájemce vstoupí do práv a povinností Pronajímatele. V případě, že by se ukázala potřeba uzavření dodatků nebo nových smluv s dalšími dodavateli, budou obě smluvní strany postupovat tak, aby mohlo k uzavření takových dodatků nebo nových smluv s dodavateli dojít bez zbytečného odkladu.

- 8.3. Smluvní strany výslovně konstatují, že Nájemce touto Nájemní smlouvou nevstupuje do práv a povinností Pronajímatele vůči orgánům státní správy souvisejících s Předmětem nájmu a s činností Pronajímatele přecházející Den účinnosti této Nájemní smlouvy.
- 8.4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci plnou náhradu za veškeré náklady a výdaje, stejně jako úplnou náhradu škody, vynaložené, resp. vzniklé Nájemci na základě skutečností souvisejících se vztahy Pronajímatele s odběrateli či dodavateli a orgány státní správy a přecházejících Den účinnosti.

Článek 9 - Doba trvání a účinnost Nájemní smlouvy

- 9.1. Tato Nájemní smlouva nabývá účinnosti Dnem účinnosti.
- 9.2. Tato Nájemní smlouva je uzavírána na dobu do dne 31.12.2021.

Článek 10 - Ukončení Nájemní smlouvy

- 10.1. Tato Nájemní smlouva může být ukončena:
- uplynutím doby, na kterou byla sjednána, ve smyslu článku 9, odst. 9.3.,
 - k datu sjednanému písemnou dohodou smluvních stran,
 - celkovým zánikem celého Předmětu nájmu (zánik části Předmětu nájmu dle článku 5, odst. 5.3. nemá vliv na ukončení této Nájemní smlouvy jako takové),
 - zrušením Nájemce bez právního nástupce,
 - výpovědí ze strany nájemce, týkající se Předmětu nájmu jako celku s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající dnem doručení výpovědi pronajímateli, a to z těchto důvodů: (i) Předmět nájmu, resp. jeho podstatná část s výjimkou Kotelen ve vlastnictví SVJ (jak jsou tyto specifikovány ve Smlouvě o spolupráci uzavřené dne 30.9.2010 mezi Pronajímatelem a Nájemcem) byl nájemci předán ve stavu nezpůsobilém nebo se dodatečně stane nezpůsobilým k touto smlouvou sjednanému nebo obvyklému užívání a/nebo k provozování činnosti, pro kterou si nájemce Předmět nájmu touto smlouvou pronajal, nebo že (ii) nájemci bude odňata taková část Předmětu nájmu s výjimkou Kotelen ve vlastnictví SVJ, že by tím dle výlučného názoru Nájemce byl zmařen účel této smlouvy, nebo že (iii) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a toto porušení neodstraní ani na základě dodatečné písemné výzvy k nápravě v přiměřené lhůtě, která bude Pronajímateli k sjednání nápravy poskytnuta.
- 10.2. Nájemce je povinen po ukončení této Nájemní smlouvy Předmět nájmu, včetně veškeré dokumentace vztahující se k Předmětu nájmu, předat Pronajímatel v řádném a provozuschopném stavu s ohledem na běžné opotřebení.
- 10.3. Pronajímatel se zavazuje, že v případě ukončení Nájemní smlouvy před vypršením doby sjednané dle článku 9, odst. 9.2. této Nájemní smlouvy, umožní Nájemci řádné splnění závazků vůči třetím osobám vyplývajících ze smluv uzavřených Nájemcem před ukončením Nájemní smlouvy a souvisejících s Předmětem nájmu. V případě, že toto nebude Nájemci umožněno, Pronajímatel se zavazuje převzít zmíněné závazky a zajistit jejich řádné splnění na svůj účet.

Článek 11 - Důsledky předčasného ukončení nájmu

- 11.1. V případě, že dojde k ukončení tohoto smluvního vztahu dle této Nájemní smlouvy (zejména dle článku 10, odst. 10.1.), z jakýchkoli důvodů před datem uvedeným v článku 9, odst. 9.2. s výjimkou ukončení písemnou dohodou smluvních stran a s výjimkou zániku Nájemce bez právního nástupce, uhradí Pronajímatel Nájemci kompenzaci ve výši:
- (a) alikvotní části z předplacené části nájmného dle článku 7 odst. 7.1 písm. (a) Podnájemní smlouvy, a to za období ode dne ukončení smluvního vztahu do data uvedeného v článku 9 odst. 9.2 této smlouvy a zároveň poměrně k podílu Předmětu nájmu na výrobě tepla produkovaného společně Předmětem nájmu a Předmětem nájmu a podnájmu dle Podnájemní smlouvy (počítáno v GJ).
- 11.2. Kompenzace uvedená výše v tomto článku 11, odst. 11.1. je splatná ve lhůtě 14ti dnů ode dne takového ukončení, resp. ode dne kdy bude znemožněno Nájemci užívat Předmět nájmu nebo jeho část. V případě prodlení s úhradou vzniká Nájemci nárok na zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené obchodním zákoníkem. Uhrazením kompenzace nejsou dotčeny nároky nájemce na náhradu škody.

Článek 12 - Závěrečná ustanovení

- 12.1. Tato Nájemní smlouva se řídí právem České republiky.
- 12.2. Nájemní smlouva je sepsána a podepsána v jazyce českém ve čtyřech vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení této Nájemní smlouvy.
- 12.3. Veškeré změny a doplnění této Nájemní smlouvy musí mít formu číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 12.4. Obě strany svými podpisy stvrzují, že plně souhlasí se zněním Nájemní smlouvy a že tato plně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
- 12.5. Uzavření Nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Roudnice nad Labem č. 441/2010 dne 28. května 2010. Uzavření dodatku č. 1 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Roudnice nad Labem ze dne 14. prosince 2016 pod bodem 1), které si o tom vyhradilo podle § 84 odst. 4 zákona o obcích pravomoc rozhodnout.
- 12.6. Nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jsou tyto přílohy:
- Příloha č. 1 - Specifikace Předmětu nájmu;
- Příloha č. 2 - Vzorový protokol pro předávání a přejímání částí Předmětu nájmu;
- Příloha č. 3 - Harmonogram investic.

V Roudnici nad Labem dne 5. 1. 2016 2017

.....
za Město Roudnice nad Labem
Vladimír Url

za Veolia Energie CR, a.s.
Ing. Josef Novák, místopředseda představenstva

za Veolia Energie CR, a.s.
Ing. Reda Rahma, člen představenstva

Příloha č. 1

Specifikace předmětu nájmu

Předmět nájmu tvoří tento majetek:

Budovy a haly

Ev.č. / Invent. č. MÚ	Název	Zařazen	Vstupní cena
24PM0009 / PR-4621-0009	Kotelna K 42 (VS) – Bořivojova 1768	1974	(technol.)
24PM0010 / PR-4621-0010	Kotelna K 43 (VS) – Bořivojova 1779	1974	dtto
24PM0011 / PR-4621-0011	Kotelna K 44 (VS) – Neklanova 1793	1974	dtto
24PM0012 / PR-4621-0012	Kotelna K 45 (VS) – Bořivojova 1773	1974	dtto
24PM0013 / PR-4621-0013	Kotelna K 50 (VS) – Neklanova 2700	1984	dtto
24PM0014 / PR-4621-0014	Kotelna K 51 – Nám. 28.října (Hakenova ul.)	1986	dtto
24PM0015 / PR-4621-0015	Stará kotelna - PNsP (areál nemocnice) – K60	1976	
24PM0017 / PR-4621-0017	Kotelna K 60 – I.+II. etapa (vestavby, modernizace, techn.)	-2002	(technol.)
24PM0016 / PR-4621-0016	Komín PNsP	1976	
24PM0038 / PR-4621-0038	Skládka paliv – uhelná (dnes hala – sklad, gar.)	1976	

Energetické a hnací stroje a zařízení

Ev.č.	Název	Zařazen (odhad)	Vstupní cena (Kč)
24PM01	Pronájem kotelny – MěU (K107) (r.2008 nová technol.)	vyřazen	
2	Pronájem kotelny – ZŠ Karla Jefábka (K104a)		
3	Pronájem kotelny – ZŠ Jungmannova (K105a)		
4	Pronájem kotelny – ZŠ Školní (K106) – zrušená – dnes VS	vyřazen	
9	Kotelna K 42 (VS) Bořivojova 1768	2004	
37	Výměn. stanice K 43 - Bořivojova 1779	2004	
10	Kotelna K 43 (VS) Bořivojova 1779	2004	
11	Kotelna K 44 (VS) Neklanova 1793	2004	
12	Kotelna K 45 (VS) Bořivojova 1773	2004	
13	Kotelna K 50 (VS) Neklanova 2700	2009	
14	Kotelna K 51 Nám.28.října		

Název /využití/	parcelní číslo	Výměra m ²	kat.území	LV č.	jedn.cena Kč/m ²
zastavěná plocha a nádvoří – K60	1682/7		Roudnice n.L.	1	
zastavěná plocha a nádvoří - K44	3204/11		"	1	
zastavěná plocha a nádvoří – K45	3204/33		"	1	
zastavěná plocha a nádvoří – K43	3204/38		"	1	
zastavěná plocha a nádvoří – K42	3204/56		"	1	
zastavěná plocha a nádvoří – K50	3208/15		"	1	
zastavěná plocha a nádvoří – K50	1336/4		"	1	

Příloha č. 2

Vzorový protokol pro předávání a převímání Předmětu nájmu

[Protokol

o předání [.....]

sepsaný níže uvedeného dne, měsíce a roku

Předmětem předání mezi Pronajímatelem a nájemcem je níže uvedený Předmět nájmu :

[.....]

Přebírající – Nájemce se seznámil se stavem předávaného Předmětu nájmu a v tomto stavu ho přebírá.

V [.....] dne [.....]

Předávající :
Město Roudnice nad Labem

Přebírající :
Veolia Energie ČR, a.s.

Příloha č. 3

Harmonogram investic

Strategický plán investic 2016 - 2021 + Prognóza 2015

REGION/ DCERA	Prognóza 3/2015	Plán 2016/ Plan 2016	Plán 2017/ Plan 2017	Plán 2018/ Plan 2018	Plán 2019/ Plan 2019	Plán 2020/ Plan 2020	Plán 2021/ Plan 2021	Celkem/Total 2016-2021
	(tř. Kč)	(tř. Kč)	(tř. Kč)	(tř. Kč)	(tř. Kč)	(tř. Kč)	(tř. Kč)	(tř. Kč)
investice E	0	0			0	0	0	
investice O	0				0	0	0	
investice R	0	0	0	0	0	0	0	0
investice IT	0	0	0	0	0	0	0	0
investice K	0	0	0	0	0	0	0	0
investice H	0	0	0	0	0	0	0	0
investice IED	0	0	0	0	0	0	0	0
investice S	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní investice	0				0	0	0	
investice T	0	0	0	0	0	0	0	0
investice B	0	0	0	0	0	0	0	0
investice KOG	0	0	0	0	0	0	0	0
investice OGJ	0	0	0	0	0	0	0	0
Růstové investice	0	0	0	0	0	0	0	0
CELKEM Investice+P3	0				0	0	0	
Opravy (P3)	0	0	0	0	0	0	0	0
O+K+S+P3	0				0	0	0	
CELKEM Investice+P3	0				0	0	0	
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	Suma 2016-2021
Předpokládané tržby strategie								
((O+K+S) + P3) = X % z ročního obrátu								

Hlavní body strategie za region/dceru - komentář :

Provozní investice (zdroje):

- E - akce ekologické – vynucené legislativou - bezpečnost, zlepšení emisí, zvýšení požární bezpečnosti, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (zůstává stejná)
- IED - ekologizační akce vyplývající z evropské směrnice o průmyslových emisích (dříve IPPC)
- O - akce pro obnovu dožitého zařízení (zůstává stejná)
- K - komponenty dle IFRS, na komponenty jsou rozděleny části kotlů, turbíny a části tepelných sítí nad zůstatkovou hodnotu 1 mil. Kč (zůstává stejná)
- IT - nové informační systémy - řešení RS
- H - samostatné movité věci (mimo staveb) nad 40. tis. Kč a nehmotná práva včetně softwaru nad 60 tis. Kč (zůstává stejná)
- R - "Efficiency" akce - rozvojové akce optimalizace, spojeno s ekonomickou návratností (např. frekvenční měniče, zvýšení účinnosti)
- S - investice do staveb (např. stavba nové budovy, výměna oken, modernizace budov)

Růstové investice (organic grow) :

- T - nová připojení - obchodní akce, dopad na zvýšení prodeje tepla (zůstává stejná)
- B - biomasa (např. nový biokotel, spalování biomasy)
- KOG - kogenerace (např. nová TG)
- OGJ - jiné růstové investice, které nespádají do tří předchozích typů

